

MIESZKALNICTWO

Zasoby i potrzeby mieszkaniowe

W Krakowie w 2001 r. było 265 tys. mieszkań o przeciętnej: powierzchni - 53,3 m kw., liczbie izb - 3,1 i wielkości tych izb - 17,1 m kw. Mieszkało w nich ok. 94% ludności Krakowa; pozostali mieszkańcy zamieszkiwali w obiektach zbiorowego zamieszkania (np. domy studenckie, domy dziecka, noclegownie itp.).

Tabela VI.1

Wielkość zasobów mieszkaniowych w Krakowie w latach 1997-2001

Lata	ilość mieszkań (w tys.)	ilość izb (w tys.)	pow. użytkowa mieszkań (w m kw.)	Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania (w m kw.)
1997	244,6	b. d.	13,0 mln	52,5
1998	251,8	782,3	13,3 mln	52,7
1999	256,0	795,7	13,53 mln	52,9
2000	259,5	806,7	13,78 mln	53,1
2001	265,0	823,0	14,11 mln	53,3

źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie

Na podstawie informacji zawartych w tabeli VI.2 można stwierdzić, że:

- standard warunków mieszkaniowych krakowian ma trend stałej poprawy;
- aby osiągnąć standard 400 mieszkań na 1000 mieszkańców (a tym samym standard 2,5 osoby na 1 mieszkanie), przy obecnej liczbie mieszkańców, liczba mieszkań winna wzrosnąć o 14 tys.;
- jeżeli mieszkania te miałyby przeciętnie 61,9 m kw. (tj. tyle ile posiadała w 2001 r. przeciętna pow. nowego mieszkania), to średnio na 1 mieszkańca przypadałoby wtedy tylko 21,5 m kw.

Z porównania liczby zawartych małżeństw i oddanych mieszkań w latach 1997 - 2001 wynika, że sytuacja mieszkaniowa była najlepsza w 2001 r. O zdecydowanej poprawie sytuacji, zdecydował zarówno wzrost liczby oddanych do użytku mieszkań - np. w stosunku do 2000 r. o 63% - jak i spadek zawartych małżeństw - np. w stosunku do 2000 r. o 22% .

Tabela VI.2

Wskaźniki mieszkaniowe w Krakowie w latach 1997-2001

.	1997	1998	1999	2000	2000 średnio w miastach wojewódzkich	2001	Standard*
Liczba osób na 1 izbę	0,91	0,89	0,87	0,87	b. d.	0,85	1
Liczba osób na 1 mieszkanie	2,81	2,77	2,71	2,69	2,66	2,63	2,5 - 2,8

Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę w m kw.	18,1	19,0	19,5	19,7	20,0	20,2	25 - 28
Liczba mieszkań na 1000 mieszkańców	b. d.	356,0	368,4	371,6	342**	380,1	400
Liczba wybudowanych mieszkań na 1000 zawartych małżeństw	1156	973	1002	883	790	1840	min. 1000

* Graniczne wskaźniki infrastruktury społecznej w okresie perspektywicznym - 2010 r. na podstawie opracowania "Polityka Przestrzennego Rozwoju Miasta" Instytut Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej Oddział w Krakowie, Kraków, styczeń 2000 oraz J. Kornilowicz, "Mieszkalnictwo w Polsce w latach 1991 - 2000, Instytut Gospodarki Mieszkaniowej, Warszawa 2002 r.

** Średnio w miastach ogółem.

źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Statystycznego w Krakowie i J. Kornilowicz, "Mieszkalnictwo ... j.w., oraz danych Urzędu Stanu Cywilnego w Krakowie.

Przy ocenie tego wskaźnika, pamiętać należy o fakcie zasadniczych trudności uzyskania mieszkania przez młode niezamożne rodziny.

W Krakowie w 2001 utrzymał się spadek liczby budynków wymagających działań remontowych. Liczbę takich budynków z nakazem rozbiórki i rozebranych przedstawia poniższa tabela.

Tabela VI.3

Liczba budynków wymagających działań remontowych, liczba nakazów rozbiórki budynków i liczba rozbiórek budynków w latach 1997 - 2001.

.	1997	1998	1999	2000	2001
Liczba budynków wymagających działań remontowych	1067	1654	2460	2273	2151
Liczba nakazów rozbiórki budynków	52	69	45	46	44
w tym dotyczących obiektów nie utrzymywanych w stanie sprawności technicznej,	19	6	6	8	9
Liczba nakazów rozbiórki budynków mieszkalnych	b.d.	b.d.	b.d.	8	6
w tym dotyczących obiektów:	.	.	.	6	1
- tzw. samowoli budowlanych,	.	.	.	2	5
- nie utrzymywanych w stanie sprawności technicznej,	.	.	.	2	5
Liczba rozbiórek budynków w tym liczba rozbiórek budynków mieszkalnych	19	18	21	24	18
	b.d.	b.d.	b.d.	3	3

źródło: Opracowanie własne na podst. danych Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w Krakowie

W Krakowie zapotrzebowanie na kwatery w domach studenckich jest bardzo duże. Na podstawie szacunkowych danych można powiedzieć, że publiczne krakowskie szkoły wyższe w 2001 r. posiadały w sumie ok. 16,9 tys. miejsc w domach studenckich, a studentów wnioskujących o przyznanie akademika było ok. 2,5-krotnie więcej (tabela VI.4).

Tabela VI.4

Liczba i zapotrzebowanie na kwatery w domach studenckich

Lp.	Uczelnie	Liczba kwater (miejsc) w domach studenckich	Liczba studentów zamieszkujących	Liczba wnioskujących studentów o akademiki
1	Uniwersytet Jagielloński	4 738	26 566	10 851
2	Akademia Górniczo - Hutnicza	5 462	b. d.	13 161
3	Akademia Ekonomiczna	855	ok. 9 100	(2 151)***
4	Akademia Pedagogiczna	2 143	11 096	(3 583)***
5	Akademia Rolnicza	1 402	b. d.	(5 092)***
6	Politechnika Krakowska	1 115*	6 169	(5 954)***
7	Akademia Wychowania Fizycznego	668	3 279	749
8	Papieska Akademia Teologiczna	b. d.	2397	b. d.
9	Akademia Sztuk Pięknych	234	541	260
10	Akademia Muzyczna	145	446	(145)***
11	Wyższa Szkoła Filozoficzno - Pedagogiczna "Ignatianum"	b. d.	1357	b. d.
12	Państwowa Wyższa Szkoła Teatralna	96	b. d.	50
13	Wyższa Szkoła Zarządzania i Bankowości	b. d.	1715	b. d.
14	Wyższa Szkoła Handlowa	b. d.	145	b. d.
15	Wyższa Szkoła Zarządzania i Przedsiębiorczości	b. d.	288	b. d.

* Oprócz tych kwater uczelnia posiada dodatkowo 568 kwater, które w 2001 r. były remontowane.

** Łącznie z kwaterami wynajmowanymi od innych jednostek zapotrzebowanie zaspokajane było w 87%.

*** W nawiasach, ze względu na brak danych za 2001 r., podano dane za 2000 r.

źródło: Opracowanie własne na podstawie danych wyższych uczelni.

Transakcje na rynku mieszkaniowym

W 2001 r. ceny działek niezabudowanych były najwyższe w Śródmieściu. W Krowodrzy ceny działek były niższe o 53%, w Podgórzu o 72%, a w Nowej Hucie o 83% (tabela VI.5).

W latach 1998 - 2001 najszybciej rosły ceny w Podgórzu - odnotowano tu wzrost o 85%. Nowa Huta była jedyną dzielnicą, gdzie ceny w tych latach spadły (o 3%). W stosunku do roku wcześniejszego tylko w Podgórzu ceny pozostały na tym samym poziomie, a największy spadek - o ponad 31% odnotowano w Krowodrzy.

Tabela VI.5

Średnie ceny 1 m kw. działek niezabudowanych uzyskane w rejonach Krakowa w latach 1998 -2001 - poziom cen 2001 r.

Rok	Krowodrza		Śródmieście		Podgórze		Nowa Huta	
	zł	Roczne tempo wzrostu %	zł	Roczne tempo wzrostu %	zł	Roczne tempo wzrostu %	zł	Roczne tempo wzrostu %
1998	116,60	29,50	291,00	86,50	56,40	23,26	65,30	21,32
1999	181,80	44,84	312,50	1,36	74,90	23,62	54,20	- 23,28
2000	248,40	42,23	393,90	31,06	97,20	34,38	62,30	19,70
2001	175,80	-31,12	377,20	-6,55	104,20	4,22	63,30	-0,01

źródło: W. Łucka. Krakowski Instytut Nieruchomości.

Najczęściej występujące ceny transakcyjne uzbrojonych działek budowlanych w czerwcu 2001 r. wynosiły 78 zł/1 m kw. i były nominalnie niższe w porównaniu cenami z grudnia 2000 r. o ok. 8% (tabela VI.6).

Tabela VI.6

Ceny kupna - sprzedaży działek budowlanych w wybranych miastach w czerwcu 2001 r.

Miasta	Ceny działek za 1 m kw. w zł			
	uzbrojonych		nieuzbrojonych	
	najniższe - najwyższe	występujące najczęściej	najniższe - najwyższe	występujące najczęściej
Kraków	50 - 230	78	b. d.	b. d.
Poznań	90 - 1000	285 - 1160	40 - 160	60 - 90
Warszawa - Praga Południe	800 - 1200	1120	120 - 340	-

źródło: "Informacje o mieszkalnictwie - wyniki monitoringu za I półrocze 20001 r.", Instytut Gospodarki Mieszkaniowej, Warszawa, październik 2001.

W zakresie popytu mieszkaniowego w Krakowie największy popyt był na mieszkania jednopokojowe (tabela VI.7).

Tabela VI.7

Struktura popytu na nowe mieszkania w domach wielorodzinnych w Krakowie w I połowie 2001 r. (w %)

.	1-pokojowe	2-pokojowe	3-pokojowe	4-pokojowe	5-pokojowe i większe
Średnia*	26	35	27	8	4

Kraków	50	31	19	-	-
--------	----	----	----	---	---

* Średnia obliczona na podstawie danych z wybranych 23 dużych miast w całej Polsce.
źródło: "Informacje o mieszkalnictwie - wyniki monitoringu za I półrocze 2000 r.",
Instytut Gospodarki Mieszkaniowej, Warszawa, październik 2001.

Najczęściej występujące ceny sprzedaży mieszkań w czerwcu 2001 r. były nominalnie wyższe o ok. 3% w porównaniu z cenami z grudnia 2000 r. Jak pokazują poniższe tabele, ceny sprzedaży i wynajmu mieszkań w Krakowie, w porównaniu z miastami o podobnej wielkości były wysokie.

Tabela VI.8

Ceny kupna - sprzedaży i wynajmu mieszkań w wybranych miastach w czerwcu 2001 r.

Miasta	Ceny kupna - sprzedaży mieszkań za 1 m kw. p. u. w zł		Ceny wynajmu standardowego mieszkania - 50 m kw. p. u. w zł	
	najniższe - najwyższe	występujące najczęściej	najniższe - najwyższe	występujące najczęściej
Kraków	2 026 - 3 550	2530	700 - 1 150	900
Poznań	1 250 - 5 000	1 750 - 2250	650 - 2 400	700 - 1 100
Warszawa Praga Południe	2 220 - 3 530	2 800	800 - 1 400	1 200

źródło: "Informacje o mieszkalnictwie - wyniki monitoringu za I półrocze 2001 r.",
Instytut Gospodarki Mieszkaniowej, Warszawa, październik 2001 r.

Najchętniej kupowane były mieszkania dwupokojowe w dobrych dzielnicach, w budynkach średniowysokich, wzniesionych w ciągu ostatnich kilku lat, dobrze wyposażone i odnowione, z dogodnym dojazdem komunikacją miejską do centrum. Podaż mieszkań była ok. 10-krotnie większa od popytu. Ceny transakcyjne były z reguły niższe o 9% w stosunku do cen ofertowych.

Tabela VI.9

Średnia cena sprzedaży 1 m kw. mieszkania dwupokojowego o średnim standardzie w wybranych miastach w Polsce - dane z marca 2001 r.

.	Rynek pierwotny	Rynek wtórny
Kraków	2700	2510
Warszawa	3480	3160
Wrocław	2680	2480
Poznań	2675	2505
Trójmiasto	2640	2350
Łódź	2420	1660

źródło: M. Battek " Analiza rynku nieruchomości mieszkaniowych i biurowych w Polsce - rok 2001 i I kwartał 2002 r.", Krakowski Rynek Nieruchomości nr 9, 2002 r.

Tabela VI.10

Ceny ofertowe sprzedaży mieszkań o średnim standardzie (zł/ m kw.).

.	Rynek pierwotny	Rynek wtórny
---	-----------------	--------------

	min	max	min	max
Kraków	2100	3900	1800	3100
Warszawa	2600	4600	2150	3500
Wrocław	2100	3050	1590	2950
Gdynia	2080	2850	1500	3000
Poznań	1800	2950	1580	2860
Katowice	1500	2500	1000	2200

źródło: M. Battek " Analiza rynku nieruchomości mieszkaniowych i biurowych w Polsce - rok 2001 i I kwartał 2002 r.", Krakowski Rynek Nieruchomości nr 9, 2002 r.

Na rynku nieruchomości, ceny wynajmu kawalerek i apartamentów, wykazują od 2 lat lekką tendencję spadkową. Do cen podstawowych wynajmu doliczane są koszty eksploatacji i niekiedy opłaty eksploatacyjne.

Tabela nr VI.11

Przeciętne podstawowe ceny transakcyjne wynajmu kawalerek o średnim standardzie na rynku pierwotnym i wtórnym (zł/ m kw. mies.).

.	min	max
Kraków	19	36
Warszawa	25	45
Wrocław	19	38
Gdynia	16	37
Poznań	18	38
Łódź	16	30

źródło: M. Battek " Analiza rynku nieruchomości mieszkaniowych i biurowych w Polsce - rok 2001 i I kwartał 2002 r.", Krakowski Rynek Nieruchomości nr 9, 2002 r.

Kraków jest czwartym miastem w Polsce pod względem największej liczby przedsięwzięć apartamentowych. Rynek wynajmu apartamentów jest płytki, jego intensywny rozwój nastąpił w latach 1999 - 2000. Od 2001 r. obserwujemy jego zdecydowanie zahamowanie, ze względu na spadek popytu. Podstawowe ceny ofertowe wynajmu apartamentów przedstawia poniższa tabela. Do cen doliczane są zwykle opłaty eksploatacyjne.

Tabela VI.12

Przeciętne podstawowe ceny ofertowe wynajmu apartamentów (zł/ m kw. mies.).

.	min	max
Kraków	37	58
Warszawa	33	58
Wrocław	45	52
Gdynia	33	45
Poznań	33	52
Sopot	31	64

źródło: M. Battek " Analiza rynku nieruchomości mieszkaniowych i biurowych w Polsce - rok 2001 i I kwartał 2002 r.",
Krakowski Rynek Nieruchomości nr 9, 2002 r.

Finansowanie mieszkalnictwa

W 2001 r. za przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto krakowianina można było kupić zaledwie 0,7 m kw. mieszkania. Wysokie koszty jednostkowe mieszkań powodowały, że w procesie finansowania budowy mieszkań duże znaczenie miała możliwość zaciągnięcia kredytu komercyjnego (głównie z kredytów dewizowych dwukrotnie niżej oprocentowanych) i kredytu z Krajowego Funduszu Mieszkalnictwa.

Kredyty z KFM finansowały w 70% mieszkania budowane w systemie TBS. Ze względu jednak na koszty 1 m kw. mieszkania w TBS-ie (tabela nr VI. 25), były one dostępne głównie dla osób średniozamożnych. Pomimo tego rok 2001 był kolejnym, w którym odnotowano ogromny wzrost oddanych do użytku mieszkań wybudowanych w systemie TBS (podrozdział VI.5.).

W Krakowie oprocentowanie kredytów mieszkaniowych w bankach w czerwcu 2001 r. było wysokie i wynosiło 17,4 - 25 %. Kredyty dewizowe wynosiły 5,4 - 9,9 %. W pierwszym półroczu 2001 r. wartość udzielonych kredytów mieszkaniowych w Krakowie wynosiła 374 mln zł. Suma kredytów budowlanych była 29 razy mniejsza od wartości długoterminowych kredytów inwestycyjnych (tabela VI.13). W stosunku do pierwszej połowy 2000 r. wartość kredytów budowlanych wzrosła o 38% a długoterminowych kredytów inwestycyjnych - prawie sześciokrotnie. Udział kredytów na zakup mieszkań na rynku wtórnym w ogólnej sumie kredytów rynku wtórnego i remontowego (148 mln zł) - wynosił 96%.

Tabela VI.13

Wyplacone kredyty mieszkaniowe w Krakowie I półroczu 2001 r. w tys. zł

.	Ogółem	Spółdzielniom	Osobom fizycznym	Innym	Ogółem w stosunku do I półrocza 2000 r.
Kredyty budowlane do 3 lat	7 470	392	6 078	1 000	138%
Kredyty inwestycyjne - długoterminowe	217 984	140 306	64 252	13 426	582%
Kredyty rynku wtórnego i remontowego	148 259	142 559	1 392	4 308	b. d.
Razem	373 713	283 257	71 722	18 734	b. d.

źródło: Opracowanie własne na podstawie "Informacji o mieszkalnictwie - wyniki monitoringu za I półrocze 2001 r.",
Instytut Gospodarki Mieszkaniowej, Warszawa, październik 2001.

Wydatki poniesione przez Miasto na mieszkalnictwo (nie wliczając: wydatków na współfinansowanie LII przez GFOŚiGW - 1,5 mln zł i MPWiK - 0,6 mln zł) wynosiły 230 mln zł - o 11 % więcej niż w 2000 r. (tabela VI.14). Stanowiły one 13% wydatków budżetu Miasta w 2001 r. Wydatki na remonty budynków w zarządzie komunalnym, w stosunku do

roku poprzedniego wzrosły o 31%. Środki wydane przez Miasto na współfinansowanie budowy mieszkań przez TBS-y wzrosły 3,3 razy. Na pozyskanie mieszkań na własność komunalną wydano o 37% mniej środków, o tyle samo mniej wydano na Lokalne Inicjatywy Inwestycyjne. Wydatki na pensjonaty socjalne wzrosły aż 18 razy. W 2001 r., podobnie jak w roku poprzednim, Miasto nie przystąpiło do realizacji programu "Konsorcjum" oraz do budowy budynków mieszkalnych z usługami, zrezygnowało również z finansowania programu "Przygotowanie terenów pod budownictwo mieszkaniowe".

Tabela VI.14

Wydatki Miasta Krakowa na mieszkalnictwo w latach 1999 - 2001.

(w tys. zł)	1999	2000	2001
Wydatki na mieszkalnictwo ogółem w tym I, II, III i IV	195 034	208 270	230 331
I. Program pozyskiwania mieszkań w tym m. in.	20 203	12 382	18 790
Pozyskiwanie mieszkań na własność Gminy	1 441	5 110	3 247
Partycypacja Gminy w kosztach budowy mieszkań TBS	3 291	3 065	10 000
Konsorcjum	0	0	0
Budowa budynków mieszkalnych z usługami	4 201	0	0
Pensjonaty socjalne	0,0	313	5 543
Przygotowanie terenów pod budownictwo mieszkaniowe	11 189	3 894	0
II Zadania inwestycyjne Miasta realizowane w trybie Lokalnych Inicjatyw Inwestycyjnych	15 920	15 271	9 575
III Wydatki związane z mieszkaniem w zarządzie ZBK	144 672	161 098	174 270
IV Wydatki na dodatki i zasiłki mieszkaniowe	14 239	19 519	27 696

źródło: Opracowanie własne na podstawie sprawozdań z wykonania budżetu Miasta Krakowa za lata 1999 - 2001 oraz Wydziału Architektury, Geodezji i Budownictwa i Wydziału Spraw Społecznych.

Zarządzanie i eksploatacja mieszkań

Na podstawie poniższej tabeli można stwierdzić, że w Krakowie w 2001 r. 45% mieszkań było własnością spółdzielni mieszkaniowych; 41% własnością prywatną; 11% komunalną, 2% zakładową, 0,5% TBS-ów i 0,3% mieszaną. Największy spadek liczby mieszkań odnotowano dla mieszkań zakładowych - o 42%, a największy wzrost dla mieszkań TBS - aż o 117%. Znaczący był również wzrost mieszkań własności mieszanej - o 13% i prywatnej - o 9%.

Tabela VI.15

Struktura własnościowa mieszkań w Krakowie w latach 2000-2001

Rodzaj własności mieszkania	Liczba mieszkań (w tys.)		Powierzchnia użytkowa mieszkań (w tys. m kw.)	
	2000	2001	2000	2001
Ogółem	259,5	265,0	13 781	14 112
Spółdzielcze ogółem w tym: - lokatorskie + funkcyjne - własnościowe	118,6	120,3	5 726	5 808
	31,0	27,9	1 496	1 338
	87,6	92,4	4 230	4 470
Zakładowe	8,1	4,7	390	239
Komunalne	31,3	28,6	1 642	1 525
Mieszane (Miasta Kraków + SP + prywatna)	0,8	0,9	43	51
Prywatne	100,1	109,2	5 953	6 429
TBS	0,6	1,3	27,5	60

źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Statystycznego w Krakowie oraz Wydziału Architektury Geodezji i Budownictwa.

W 2001 r. koszty utrzymania przeciętnej wielkości mieszkania w Krakowie (53,3 m kw.) będącego w zasobach spółdzielni mieszkaniowej stanowiły 9% przeciętnego dochodu brutto krakowianina. Koszty te w ciągu roku spadły o 10%. Przychody ogółem spółdzielni mieszkaniowych w przeliczeniu na 1 m kw. p. u. zmniejszyły się o ok. 3%, przy czym przychody z lokali mieszkalnych wzrosły o ok. 42%. Jednocześnie przychody ogółem były wyższe od kosztów ogółem.

Tabela VI.16

Koszty utrzymania i źródła wpływu środków w badanych spółdzielniach mieszkaniowych w Krakowie- Nowej Hucie w I półroczu 2000 r. i w I półroczu 2001 r.

Koszty utrzymania (w zł / 1 m kw. p.u. miesięcznie)			źródła wpływu środków (w zł / 1 m kw. p.u. miesięcznie)			
ogółem	eksploatacja	techniczne utrzymanie	ogółem	z lokali mieszkalnych	z lokali użytkowych	z dodatków mieszkaniowych oraz z tytułu przekształceń własnościowych
2000						
3,98	3,40	0,58	3,92	2,31	1,21	0,40
2001						
3,62	3,00	0,62	3,82	3,29	0,47	0,06

źródło: Opracowanie własne na podst. "Informacje o mieszkalnictwie - wyniki monitoringu za I półrocze 2000 r." Instytut Gospodarki Mieszkaniowej, Warszawa, październik 2000 r., "Informacje o mieszkalnictwie - wyniki monitoringu za I półrocze 2001 r." Instytut Gospodarki Mieszkaniowej, Warszawa, październik 2001 r.

Podatek od nieruchomości za przeciętnej wielkości mieszkanie w Krakowie stanowił 1% wielkości przeciętnego wynagrodzenia brutto w Krakowie (w 2000 r. - 3%).

Tabela VI.17

Wysokość podatku od powierzchni użytkowej w Krakowie w latach 1999 - 2001

.	1999	2000	2001
Stawki podatku od pow. użytkowej (w zł/ m kw.):			
- budynków mieszkalnych lub ich części	0,38	0,41	0,46
- budynków lub ich części związanych z działalnością gospodarczą inną niż rolnicza lub leśna	13,47	14,36	15,86
- budynków lub ich części związanych z działalnością gospodarczą inną niż rolnicza lub leśna będących w posiadaniu podatników podatku od nieruchomości, którzy po raz pierwszy rozpoczynają działalność gospodarczą na terenie Krakowa	-	7,18	7,93
- budynków lub ich części przydzielonych na potrzeby bytowe osób zajmujących lokale mieszkalne oraz od garaży osób fizycznych i innych budynków nie zajętych na działalność gospodarczą	3,98	4,24	4,86

źródło: Opracowane własne na podstawie uchwał Rady Miasta Krakowa

Wysokości opłat eksploatacyjnych mieszkań przedstawiają tabele VI.18. i VI.19.

Tabela VI.18

Ustalone przez Miasto Kraków opłaty eksploatacyjne w latach 1999 - 2001

.	.	1999	2000	2001
Opłata za wodę pobieraną z urządzeń zaopatrzenia w wodę (w zł/ m sześć.)	dla podmiotów prowadzących działalność gospodarczą	2,55	2,75	3,05
	dla pozostałych odbiorców	1,57	1,76	2,00
Opłata za ścieki wprowadzane do urządzeń kanalizacyjnych (w zł/ m sześć.)	dla podmiotów prowadzących działalność gospodarczą	1,96	2,25	2,52
	dla pozostałych odbiorców	1,27	1,57	1,80
Opłata za składowanie odpadów komunalnych na wysypisku "Barycz" w IV kwartale (zł/T)	wwożone sprzętem specjalistycznym	90,00	114,00	130
	wwożone sprzętem niespecjalistycznym	134,00	161,00	180
	pozostające po segregacji	79,00	100	115

	składowane w kompostowni	-	-	91
--	--------------------------	---	---	----

źródło: Opracowane własne na podstawie uchwał Rady Miasta Krakowa

Tabela VI.19

Średnie stawki opłat za centralne ogrzewanie i centralną ciepłą wodę obowiązujące w badanych zasobach mieszkaniowych w wybranych miastach w I półroczu 2001 r.

Miasto	Stawki opłat za c.o. w zł na 1 m kw. p.u. miesięcznie		Stawki opłat za c.c.w. w zł na 1 m kw. p.u. miesięcznie	
	zasoby jednostek gminnych	zasoby spółdzielcze	zasoby jednostek gminnych	zasoby spółdzielcze
Warszawa Praga Płd.	2,73	2,28	23,01	16,80
Kraków	2,38	2,70	22,60	-
Poznań	2,33	2,09	13,99	48,00

źródło: "Informacje o mieszkalnictwie - wyniki monitoringu za I półrocze 2001 r." Instytut Gospodarki Mieszkaniowej, Warszawa, październik 2001 r.

Zarządzanie i eksploatacja zasobu mieszkaniowego Miasta

Miasto zarządzało w 2001 r. 2 206 budynkami - tj. o 10% mniejszą ilością niż dwa lata wcześniej. 85% z nich było budynkami mieszkalnymi z czego 18% było własnością Miasta, Skarbu Państwa oraz własnością gminno-prywatną. W 2001 r. liczba wspólnot mieszkaniowych, w których Miasto było członkiem, nie zarządzanych przez ZBK, wzrosła, w stosunku do 1999 r., prawie 3-krotnie. Liczbę budynków w zarządzie ZBK, komunalnych i współwłasności Miasta przedstawia poniższa tabela.

Tabela VI.20

Struktura budynków w zarządzie ZBK oraz liczba budynków nie będących w zarządzie komunalnym, ale w których gmina była członkiem wspólnoty mieszkaniowej w latach 1999-2001

.	1999	2000	2001
Ilość budynków w zarządzie ZBK	2 448	2 392	2 206
w tym: (1) i (2)			
(2) Budynki mieszkalne	2 170	2 082	1 878
w tym własności:	257/18	232/58	250/27
(2) Miasta Kraków/ w tym Skarbu Państwa	1 399	1 376	1 198
- wspólnot mieszkaniowych w zarządzie ZBK	435	400	346
- prywatna	79	74	84
(2) mieszana (Miasta Kraków + SP +prywatna)	7	7	14
w tym: SP + prywatna			
(2) Budynki użytkowe	278	310	328
w tym własność:	.	.	.
- MK + SP	244	279	295
- prywatna	9	8	8

- mieszana - wspólnot	1	1	3
Budynki nie będące w zarządzie komunalnym, ale w których Miasto było członkiem wspólnoty mieszkaniowej	113	160	334

źródło: Opracowanie własne na podst. danych Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie.

Miasto w 2001 r. zarządzało 15 % krakowskich mieszkań; w 1997 r. udział ten był o 12 % większy. W 2001 r., w porównaniu z 1997 r., liczba mieszkań komunalnych zarządzanych i poza zarządem ZBK zmniejszyła się o 23% do 28 610 mieszkań. Oprócz tych mieszkań czynsz regulowany płacili mieszkańcy 4 374 mieszkań będących własnością prywatną (kwaterunek) i gminno-prywatną, zarządzanych przez ZBK. 81% mieszkań komunalnych było w zarządzie miejskim (w stosunku do 2000 r. spadek o 10%). W latach 1997 - 2001, z 67% do 56% zmniejszył się udział lokali mieszkalnych z czynszem regulowanym będących pod zarządem gminnym w ogólnej liczbie lokali zarządzanych przez ZBK. W 2001 r. liczba mieszkań komunalnych poza zarządem ZBK wzrosła o 118%.

Tabela VI.21

Struktura własności mieszkań zarządzanych przez Zarząd Budynków Komunalnych i liczba mieszkań komunalnych poza zarządem ZBK w latach 1997-2001

.		1997	1998	1999	2000	2001
Liczba mieszkań ogółem		64	62	60	58	48
w zarządzie ZBK w tym		511	656	241	021	993
Własność budynku	Rodzaj własności mieszkań w zarządzie komunalnym	.				
komunalna	mieszkania komunalne	3 595	3 116	2 755	2 303	2 481
prywatna	mieszkania prywatne wynajmowane za czynsz regulowany (kwaterunek)	5 573	4 809	4 289	3 998	3 426
wspólnoty mieszkaniowej	mieszkania komunalne	32 915	31 130	28 431	26 431	20 617
	mieszkania prywatne (wykupione z zasobu komunalnego, niepłacące czynszu regulowanego)	21 515	22 731	23 966	24 506	21 521
gminno - prywatna	mieszkania gminno-prywatne z czynszem regulowanym	913	870	800	783	948
Liczba mieszkań komunalnych poza zarządem ZBK		733	1102	1 734	2 526	5 512

źródło: Opracowanie własne na podst. danych Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie.

Ogólna powierzchnia lokali w zarządzie miejskim (mieszkalnych i użytkowych) wynosiła w 2001 r. 2.5 mln m kw., z tego 88% stanowiły lokale mieszkalne w zarządzie Miasta.

Tabela VI.22

Powierzchnia lokali mieszkalnych pozostających w zarządzie ZBK oraz powierzchnia mieszkań komunalnych poza zarządem ZBK w latach 1999 - 2001.

	1999	2000	2001
.	(tys. m kw.)		
Powierzchnia lokali pozostających w zarządzie ZBK w tym:	3 035	2 932	2 526,4
powierzchnia lokali mieszkalnych komunalnych (m kw.)	1 632	1 511	1250
w tym w budynkach własności:	.	.	.
	122	102	116
- MK + SP	211	196	169
- prywatnej	44	43	51
- mieszanej (MK+SP+prywat.)	1 255	1 169	914
- wspólnot mieszkaniowych			
powierzchnia lokali mieszkalnych prywatnych (wykupionych od MK) (m kw.)	1 089	1 110	977
powierzchnia lokali użytkowych (m kw.)	313	311	300
Powierzchnia lokali komunalnych poza zarządem ZBK w tym:	90	131	275
powierzchnia lokali mieszkalnych	78	112	242
powierzchnia lokali użytkowych	12	19	33

źródło: Opracowanie własne na podst. danych Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie.

W 2001 r. po raz pierwszy od sześciu lat przychody ZBK były równe wydatkom. Było to możliwe dzięki nadwyżce przychodów nad wydatkami związanymi z gospodarowaniem lokalami użytkowymi, która pokryła straty związane z zarządzaniem zasobem mieszkaniowym Miasta. Koszty ponoszone przez ZBK w związku z zarządzaniem mieszkaniem w latach 1997- 2001 przekraczały o od 8 do 15% dochody z mieszkań (w 2001 r. o 8%). W tym okresie najszybciej wzrosły koszty związane z remontami oraz odbiorem śmieci - o ponad 200%; najwolniej podatek od nieruchomości (tabela VI.23.).

Tabela VI.23

Koszty i dochody związane z mieszkaniem będącymi w zarządzie komunalnym w latach 1997 - 2001

Koszty przeciętne	1997	1998	1999	2000	2001
-------------------	------	------	------	------	------

Przychody ZBK (w tys. zł)	b.d.	147 752	165 735	184 089	206 125
Wydatki ZBK (w tys. zł)	b.d.	143 342	160 856	175 775	206 125
Koszty związane z mieszkaniami w zarządzie ZBK (w tys. zł)	107 064	119 003	144 672	161 098	174 270
Koszty związane z mieszkaniami w zarządzie ZBK (w zł/ m kw./ mies.)	3,06	3,50	4,43	5,12	6,52
w tym	.				
opłaty eksploatacyjne za:	.				
- energię ciepłą i ciepłą wodę (w zł/m kw./ mies.)	1,20	1,25	1,27	1,20	1,60
- zimną wodę z miejskiej sieci wodociągowej i ścieki (w zł/m kw. / mies.)	.				
	0,52	0,60	0,68	0,77	0,99
- odbiór nieczystości stałych (w zł/m kw./ mies.)	.				
	0,06	0,07	0,12	0,17	0,18
- wydatki na remonty (w zł/m kw./ mies.)	0,56	0,76	0,92	1,21	1,80
- wydatki na bieżącą konserwację (w zł/m kw./ mies.)	0,30	0,30	0,49	0,51	0,58
- wydatki na utrzymanie porządku i czystości oraz bieżącej eksploatacji nieruchomości mieszkalnej (w zł/m kw./ mies.)	0,20	0,26	0,30	0,38	0,48
- koszty administrowania (w zł/m kw./ mies.)	0,20	0,26	0,30	0,32	0,50
- podatek od nieruchomości (w zł/m kw./ mies.)	0,02	0,02	0,03	0,02	0,03
Dochody z mieszkań będących w zarządzie komunalnym ogółem (w tys. zł) wg przypisu	98 779	103 188	122 294	146 278	161 255
Dochody z mieszkań będących w zarządzie komunalnym ogółem wraz z mediami (w zł / m kw./ mies.)	2,82	3,04	3,75	4,65	5,45
Dochody z mieszkań będących w zarządzie komunalnym bez mediów (w zł / m kw./ mies.)	1,08	1,23	1,86	2,59	2,86
Dochody z mieszkań komunalnych	1,14	1,47	2,05	2,87	3,36

(w zł/ m kw./ mies.)					
----------------------	--	--	--	--	--

źródło: Opracowanie własne na podst. danych Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie.

Zaległości czynszowe w mieszkaniach komunalnych wynosiły na koniec 2001 r. 14% przychodów ogółem (rok wcześniej 10%). Poziom ściągłości czynszów w mieszkaniach komunalnych w 2001 r. spadł i sięgał 94%.

Tabela VI.24

Zaległości czynszowe i ściągłość należności w lokalach mieszkalnych zarządzanych przez ZBK w latach 1997 - 2001

Mieszkania komunalne	1997	1998	1999	2000	2001
Zaległości czynszowe w mieszkaniach zarządzanych przez ZBK (w tys. zł)	7 937	11 019	14 995	19 111	28 101
Ściągłość należności czynszowych mieszkań zarządzanych przez ZBK (w %)	97%	97%	97%	97%	94 %

źródło: Opracowanie własne na podst. danych Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie.

Budownictwo mieszkaniowe

W Krakowie w 2001 r. przybyło 2,2% mieszkań (tabela VI.1). W porównaniu z rokiem poprzednim oddano aż o 63% więcej nowych mieszkań. Na 1000 mieszkańców Krakowa oddano 7,2 mieszkań (dla przykładu w krajach Europy Zachodniej oddaje się 6 - 8). Przeciętnie izb w tych mieszkaniach było 2,7. Wielkość przeciętnej izby wybudowanej w 2001 r. była większa w porównaniu ze średnią powierzchnią wszystkich izb wybudowanych w Krakowie do tego roku o 4 m kw.

W 2001 r. udział mieszkań przeznaczonych na sprzedaż i wynajem przekroczył 50% ogólnej liczby mieszkań oddanych do użytku. Tym samym deweloperzy przejęli dawne znaczenie na rynku budowlanym jakie miały spółdzielnie mieszkaniowe. Pomimo tego, że TBS-y wybudowały o 70% więcej mieszkań, ich udział na rynku nie uległ zmianie - 8%. Znaczący był również spadek udziału wybudowanych mieszkań prywatnych i indywidualnych - aż o 14% (tabela VI.25).

Tabela VI.25

Struktura własności mieszkań oddanych do użytku w latach 1999 - 2001.

Rodzaj własności	Lata	Liczba oddanych mieszkań	Liczba izb	Powierzchnia mieszkań w m kw.	Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania w m kw.	% udział ilości oddanych mieszkań danego rodzaju w całkowitej ilości mieszkań oddanych
------------------	------	--------------------------	------------	-------------------------------	---	--

spółdzielcza	1999	2459	7486	133056	54,1	58
	2000	805	2604	54471	67,7	23
	2001	1578	4545	918117	58,2	28
prywatna i indywidualna	1999	832	3372	85394	102,6	20
	2000	794	3366	86307	108,7	23
	2001	524	2708	61654	117,7	9
zakładowa	1999	76	126	2340	66,9	1
	2000	64	250	4340	67,8	2
	2001	30	122	2087	69,6	0,5
komunalna	1999	35	123	2020	57,7	1
	2000	0	0	0	0	0
	2001	0	0	0	0	0
społeczna czynszowa	1999	146	346	6825	46,7	3
	2000	261	616	12727	48,8	8
	2001	443	879	20351	45,9	8
przeznaczone na sprzedaż i wynajem	1999	705	2012	40341	57,2	17
	2000	1499	4187	90588	60,4	44
	2001	3017	8073	170072	56,4	54
łącznie	1999	4212	13465	269976	64,1	100
	2000	3423	11023	248433	72,6	100
	2001	5592	16327	345981	61,9	100

źródło: Urząd Statystyczny w Krakowie

W 2001 r. na rynek weszły 4 nowe Towarzystwa Budownictwa Społecznego (tabela VI.42). W ciągu roku lawinowo wzrosła liczba osób oczekujących na mieszkanie w TBS-ach - na koniec 2001 r. było 2430 oczekujących. Przeciętny koszt budowy 1m kw. p. u. mieszkania w TBS-ach wynosił 2820 zł (tabela VI.26) i był o 9% wyższy w stosunku do roku wcześniejszego, a w stosunku do przeciętnego kosztu odtworzenia 1 m kw. p. u. lokalu mieszkalnego o 6% niższy (tabela VI.28). W sumie Miasto przekazało TBS-om 2,8 ha terenów budowlanych (tabela VI.26).

Tabela VI.26

Wyniki działalności TBS-ów do końca 2001 r.

.	1997	1998	1999	2000	2001
Liczba wybudowanych domów w ramach TBS-u	0	2	12	17	29
Koszt budowy 1m kw. pow . użytkowej mieszkania w TBS-ach (w zł)	-	2 245	2 418	2 594	2 820
Przeciętna wielkość lokalu mieszkalnego w TBS-ach (w m kw.)	-	56,3	46,7	48,3	46,8

Liczba zapisanych członków do TBS-ów	-	246	475	789	1 834
Powierzchnia przekazanych przez Miasto terenów dla realizacji budownictwa czynszowego przez TBS-y (w ha)	0,42	0,54	0,25	0,48	0,14

źródło: Opracowanie własne na podst. danych Wydziału Architektury Geodezji i Budownictwa oraz Urzędu Statystycznego w Krakowie.

W latach 2002 - 2006 TBS-y zaplanowały wybudować prawie 3,3 tys. mieszkań (tabela VI.27).

Tabela VI.27

Liczba zaplanowanych mieszkań w ramach TBS-u w latach 2002 - 2006

.	2002	2003	2004	2005	2006
Liczba zaplanowanych mieszkań	1286	716	580	340	350

źródło: Wydział Architektury Geodezji i Budownictwa,

Tabela opracowana na podst. danych ankietowych udzielonych przez 8 z 14 działających w Krakowie TRS-ów.

W Krakowie średni koszt budowy 1 m kw. p. u. mieszkania spółdzielczego (tabela VI.28) był niższy o 6% od przeciętnego kosztu odtworzenia 1 m kw. p. u. lokalu mieszkalnego ogółem (por. tabela VI.29) i o 0,5% niższy niż w TBS-ach (tabela VI.26).

Tabela VI.28

Porównanie kosztów budowy 1 m kw. p. u. mieszkań budynków spółdzielczych oddanych do użytku w wybranych miastach w I półroczu 2001 r.

Miasta	Koszty (w zł)			
	ogółem	bezpośrednie	pośrednie	ogółem w stosunku do I półrocza 2000 r.
Kraków	2807	2217	590	b. d.
Poznań	3175	2760	415	105
Warszawa	3540	2939	601	116

źródło: Opracowanie własne na podstawie "Informacji o mieszkalnictwie - wyniki monitoringu za I półrocze 20001 r.",
Instytut Gospodarki Mieszkaniowej, Warszawa, październik 2001

Polityka mieszkaniowa Miasta

Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych i przeciwdziałania bezdomności Krakowian, Miasto Kraków realizowało opisane poniżej programy.

Polityka czynszowa

Miasto dąży do zapewnienia racjonalnego poziomu czynszów w lokalach będących w mieszkaniowym zasobie komunalnym, pozwalającego z jednej strony użytkować mieszkania

komunalne rodzinom o dochodach zbyt niskich, by korzystać z mieszkań z wolnorynkowymi cenami najmu, z drugiej strony gwarantującego samowystarczalność finansową gospodarki mieszkaniowej i zapobieganie dalszej dekapitalizacji zasobów. Szacuje się, że w 2001 r. liczba gospodarstw domowych płacących czynsz, którego wysokość regulowało Miasto wynosiła ponad 50 tys. W tym gospodarstw mieszkających w lokalach komunalnych i lokalach zarządzanych przez ZBK będących własnością prywatną (kwaterunek) i gminno-prywatną, było 33 tys. (w tym 0,7 % rodzin płaciło czynsz socjalny). Resztę stanowiły mieszkania wynajmowane na podstawie decyzji administracyjnych o przydziale lub na podstawie innego tytułu prawnego przed wprowadzeniem w danej miejscowości publicznej gospodarki lokalami albo szczególnego trybu najmu nie zarządzane przez ZBK .

Obecnie, dla mieszkań zarządzanych przez Miasto działa system optymalnego szacowania wartości użytkowanych lokali (wartość lokalu zależna jest od: lokalizacji budynku i jego stanu technicznego, układu funkcjonalnego i wyposażenia mieszkania), w oparciu o który korygowana jest stawka bazowa za mieszkania z regulowanym czynszem. Stawka bazowa w 2001 r. wynosiła 3,5 zł/ m kw. p. u., w stosunku do 2000 r. wzrosła o 25%. W zależności od kategorii mieszkania, stawka na koniec 2001 r. mieściła się w granicach 1,05 - 4,02 zł za 1 m kw. p.u. Stawka maksymalna była o 46% niższa od maksymalnej wartości stawki czynszu regulowanego za 1 m kw. p.u. lokalu mieszkalnego, która mogłaby być uchwalona przez Radę Miasta Krakowa zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tabela VI.29). Dla porównania w Poznaniu stawka ta wynosiła 2,78 zł/ m kw. p. u., w Rzeszowie - 3,27 zł/ m kw. p. u., w Warszawie - Praga Południe - 2,17 zł/ m kw. p. u.

W Krakowie przeciętna opłata eksploatacyjno - remontowa w spółdzielniach mieszkaniowych, która jest odpowiednikiem opłaty czynszowej w zasobach mieszkaniowych Miasta, wynosiła w pierwszym półroczu 2001 r. 2,06 zł/ m kw. p. u.

Wysokość bazowego czynszu socjalnego stanowiła 67% stawki najniższego czynszu obowiązującego w komunalnym zasobie mieszkaniowym. Stawka bazowa czynszu za lokal socjalny równa była czynszowi regulowanemu za mieszkanie o niskim standardzie dodatkowo pomniejszonemu o 10 - 50% za niekompletne wyposażenie techniczne. Średnia stawka czynszu regulowanego za lokale mieszkalne w zasobach mieszkaniowych krakowskich TBS-ów wynosiła 7,9 zł/ m kw. (w stosunku do roku poprzedniego wzrost o 10%). Stawka ta była niższa o 20% od maksymalnej stawki, jaką Miasto mogło uchwalić.

Czynsze za mieszkania nie pokrywały jednak wydatków i zasób mieszkaniowy dofinansowywany był ze środków pochodzących z najmu lokali użytkowych (zob. podrozdział VI.4.1).

Tabela VI.29

Czynsz regulowany i socjalny w latach 1997 - 2001.

.	1997	1998	1999	2000	2001
Wysokość bazowego czynszu regulowanego (w zł/ m kw./ mies.)	0,92 -1,44	1,44	2,02	2,80	3,50
Min i max wartość czynszu regulowanego (w zł/ m kw. /mies.)	0,18 1,47	0,32 1,68	0,34 2,38	0,84 3,22	1,05 4,02

Średnia wartość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m kw. powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla powiatu krakowskiego (w zł/ m kw./ mies.)	1 398	1 929	2 401	2 712	2 976
Max wartość czynszu regulowanego za 1 m kw. lokalu mieszkalnego (tj. 3% wartości odtworzeniowej 1 m kw. lokalu mieszkalnego w stosunku rocznym - tj. 3% ww. średniej wartości wskaźnika przeliczeniowego/12) (w zł/ m kw. /mies.)	3,49	4,82	6,00	6,78	7,44
Wysokość bazowego czynszu socjalnego (w zł/ m kw. /mies.)	-	-	-	0,34	0,70
Średnia stawka czynszu regulowanego za lokale mieszkalne w zasobach mieszkaniowych krakowskich TBS-ów (w zł/ m kw. /mies.)	-	-	6,7	7,2	7,9
Ogólna liczba gospodarstw domowych płacących czynsz regulowany zamieszkujących w lokalach zarządzanych przez ZBK w tym czynsz socjalny	43 729 b.d	41 027 b.d	38 033 b.d.	36 060 177	33 003 238

źródło: Opracowanie własne na podstawie uchwał Rady Miasta Krakowa i danych Wydziału Architektury Geodezji i Budownictwa.

źródło: "Polityka mieszkaniowa Gminy Miasta Krakowa", UMK, Kraków 1999 r.

źródło: "Informacje o mieszkalnictwie - wyniki monitoringu za I półrocze 2000 r.", Instytut Gospodarki Mieszkaniowej, Warszawa, październik 2001.

Polityka remontowa

W zarządzie miejskim w 2001 r. było bardzo dużo starych budynków - 35% zostało wybudowanych przed 1900 r., a 65% w latach 1900 - 1990 (tabela VI.30). Jest to jedna z przyczyn, dla których wydatki na remonty przewyższyły wydatki na inwestycje mieszkaniowe o 80% (w 2000 r. - o 42%) (tabela VI.13 i VI.31).

Tabela VI.30

Liczba budynków mieszkalnych i komercyjnych pozostających w zarządzie miejskim wybudowanych do końca 2001 r. - stan na lata 1999 - 2001 r.

Lata	1999	2000	2001	Procentowy udział w 2001 r.
przed 1900	833	820	773	35%
1900 - 1945	203	180	167	8%
1946 - 1990	1411	1391	1265	57%

1991 - 1999	1	1	1	0,05%
2000	-	0	0	0%
2001	-	-	0	0%

źródło: Wydział Architektury Geodezji i Budownictwa.

Miasto w celu zrationalizowania działań z zakresu utrzymania i poprawy obecnego stanu zasobu mieszkaniowego, opracowało "Strategię remontową".

W jej ramach:

- przyjęto standardy jakim powinny odpowiadać zasoby mieszkaniowe,
- wyliczono wielkość środków finansowych niezbędnych do uzyskania założonego standardu,
- określono możliwości realizowania remontów w każdym roku,
- określono priorytety remontowe.

Ponadto wskazano na możliwości działań prowadzących do obniżki kosztów eksploatacji budynków mieszkalnych, źródła współfinansowania oraz opracowano system kontroli poprawności realizacji polityki remontowej. Przy wydatkowaniu środków publicznych na remonty budynków, bierze się pod uwagę stan własności lokalu lub budynku - preferowane są budynki będące własnością Miasta, stan techniczno - funkcjonalny budynku i charakterystykę budynku (zabytkowy, niezabytkowy).

Pomimo, że wydatki na remonty budynków zarządzanych przez ZBK ciągle wzrastają - w latach 2000 - 2001 o 30% (tabela VI.31) - liczba budynków wymagających działań remontowych także rośnie (tabela VI.32).

Tabela VI.31

Nakłady Zarządu Budynków Komunalnych na remonty w latach 1997 - 2001 w cenach 2001 r.

.	1997	1998	1999	2000	2001
Nakłady na remonty (w tys. zł)	28 523	31 535	33 522	39 189	51 112

źródło: Wydział Architektury Geodezji i Budownictwa.

Tabela VI.32

Zestawienie budynków pozostających w zarządzie miejskim wymagających działań remontowych w latach 1999 -2001

Charakter działań		
Rok	Remont bieżący	Rozbiórki
1999	1200	2
2000	1500	10
2001	1604	6

źródło: Wydział Architektury Geodezji i Budownictwa.

Ze względu na ograniczoność środków remontowych, wyznaczono priorytety remontowe,

wynikające z wymogów bezpieczeństwa i zasad gospodarności (przedstawione w tabeli VI.33). Na działania te w 2001 r. wydatkowano 27,6 mln zł tj. 54% ogólnych nakładów na remonty budynków w Zarządzie Budynków Komunalnych.

Tabela VI.33

Porównanie działań priorytetowych w zakresie realizacji remontów w latach 1999 - 2001 w cenach bieżących

	1999		2000		2001	
	liczba bud.	Nakłady mln zł	liczba bud.	Nakłady mln zł	liczba bud.	Nakłady mln zł
Doszczelnienie instalacji gazowych wewnętrznych	285	0,88	390	1,12	570	2,36
Udrożnienie, przebudowa i dobudowa przewodów kominowych, spalinowych i wentylacyjnych	320	15,2	261	9,94	259	8,16
Wymiana lub naprawa uszkodzonych elementów konstrukcji, remonty dachów	194	2,0	250	6,35	462	9,73
Roboty elektryczne, odgromowe i dźwigowe	185	1,7	232	3,64	271	3,57
Remonty pustostanów	182	1,4	187	1,33	211	1,72
Termorenowacja	0	0	0	0	9	2,06

źródło: Wydział Architektury Geodezji i Budownictwa.

Pomoc mieszkaniowa

Miasto uwzględniając swoje możliwości w pozyskiwaniu lokali mieszkalnych, określiło zasady, na podstawie których zaspokajają potrzeby mieszkaniowe krakowian, tryb ich wybierania oraz kolejność realizacji poszczególnych potrzeb.

Przyjęto zasadę, że lokale z zasobu mieszkaniowego Krakowa są przeznaczane przede wszystkim na lokale zamienne i socjalne, w przypadkach gdy z mocy ustawy, na Mieście ciąży obowiązek ich dostarczenia określonym osobom oraz dla rodzin o niskich dochodach, nie mających zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych. W Krakowie w 2001 r. rodzin ubiegających się o lokal mieszkalny stanowiący mieszkaniowy zasób Miasta, które na podstawie uchwały RMK w sprawie zasad zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych były uprawnione lub z którymi dopuszczone było zawarcie umowy najmu, było 3,8 tys., z tego 53% takie lokale otrzymało (tabela VI.34). 46% rodzin uprawnionych do lokalu zamiennego i socjalnego w przypadkach gdy z mocy uchwały miejskiej na Mieście ciążył obowiązek dostarczenia takich lokali, otrzymało takie lokale (w 2000 r. - 68%). 23% rodzin ubiegających się o lokal zamienny i socjalny w przypadku gdy z mocy uchwały miejskiej dopuszczona była możliwość ubiegania się o takie lokale, otrzymało je (w 2000 r. - 28%). 52% rodzin ubiegających się o zawarcie umowy najmu na warunkach czynszu regulowanego w przypadkach gdy z mocy uchwały miejskiej na Mieście ciążył obowiązek ich zawarcia, zawarło takie umowy (w 2000 r. - 26%). 87% rodzin ubiegających się o zawarcie umowy najmu na warunkach czynszu regulowanego w przypadkach gdy z mocy uchwały miejskiej

dopuszczona jest możliwość zawarcia takich umów, zawarło je.

Tabela VI.34

Liczba rodzin ubiegających się i które otrzymały lokal mieszkalny stanowiący mieszkaniowy zasób Miasta, które na podstawie uchwały miejskiej są uprawnione lub z którymi dopuszczona jest zawarcie umowy najmu w Krakowie w latach 1997 - 2001

.	.	1997	1998	1999	2000	2001
1	Ogólna liczba rodzin uprawnionych do lokalu zamiennego i socjalnego w przypadkach gdy z mocy uchwały miejskiej na Mieście ciąży obowiązek dostarczenia takich lokali (Dane niepełne za wyjątkiem 2001 r.)	713	554	608	1074	1641
.	w tym	.	.	.	.	.
1a	Ogólna liczba rodzin uprawnionych do lokalu zamiennego (Dane niepełne za wyjątkiem 2001 r.)	160	158	238	700	751
1b	Ogólna liczba rodzin uprawnionych do lokalu socjalnego (Dane niepełne za wyjątkiem 2001 r.)	553	396	370	374	890
2	Ogólna liczba rodzin, które otrzymały lokal zamienny i socjalny w przypadkach gdy z mocy uchwały miejskiej na Mieście ciąży obowiązek dostarczenia takich lokali (Dane niepełne za wyjątkiem 2001 r.)	186	228	301	727	747
.	w tym	.	.	.	.	.
2a	Ogólna liczba rodzin, które otrzymały lokal zamienny (Dane niepełne za wyjątkiem 2001 r.)	105	95	148	607	618
2b	Ogólna liczba rodzin, które otrzymały lokal socjalny (Dane niepełne za wyjątkiem 2001 r.)	81	133	153	120	129
3	Liczba rodzin ubiegających się o lokal zamienny i socjalny w przypadku gdy z mocy uchwały miejskiej dopuszczona jest możliwość ubiegania się o takie lokale (Dane za lata 1997 i 1998 niepełne)	0	0	57	53	96
.	w tym	.	.	.	.	.
3a	Liczba rodzin ubiegających się o lokal zamienny	0	0	0	5	32
3b	Liczba rodzin ubiegających się o lokal socjalny	b. d.	b. d.	57	48	64
4	Liczba rodzin, które otrzymały lokal zamienny i socjalny	0	0	15	15	22

	w przypadku gdy z mocy uchwały miejskiej dopuszczona jest możliwość ubiegania się o takie lokale (Dane za lata 1997 i 1998 niepełne)					
.	w tym					
4a	Liczba rodzin, które otrzymały lokal zamienny	0	0	0	5	10
4b	Liczba rodzin, które otrzymały lokal socjalny	b. d.	b. d.	15	10	12
5	Liczba rodzin ubiegających się o zawarcie umowy najmu na warunkach czynszu regulowanego w przypadkach gdy z mocy uchwały miejskiej na Mieście ciąży obowiązek zawarcia takich umów (Dane niepełne za wyjątkiem 2000 r.)	1530	1454	1426	1204	1544
6	Liczba rodzin które zawarły umowę najmu na warunkach czynszu regulowanego w przypadkach gdy z mocy uchwały miejskiej na Mieście ciąży obowiązek zawarcia takich umów (Dane niepełne za wyjątkiem 2000 r.)	435	392	324	309	800
7	Liczba rodzin ubiegających się o zawarcie umowy najmu na warunkach czynszu regulowanego w przypadkach gdy z mocy uchwały miejskiej dopuszczona jest możliwość zawarcia takich umów	b. d.	b. d.	b. d.	b. d.	508
8	Liczba rodzin, które zawarły umowę najmu na warunkach czynszu regulowanego w przypadkach gdy z mocy uchwały miejskiej dopuszczona jest możliwość zawarcia takich umów	b. d.	b. d.	b. d.	b. d.	443

źródło: Opracowanie własne na podst. danych Wydziału Architektury, Geodezji i Budownictwa.

Zamianami mieszkań komunalnych zajmuje się od 1995 r., prowadzony przez Wydział Architektury, Geodezji i Budownictwa, Bank Zamian, który dostarcza lokale zamienne (większego, równorzędnego, mniejszego, dwóch lokali w zamian za jeden duży) z równoczesnym przejęciem mieszkania komunalnego dotychczas zajmowanego przez wnioskodawcę (tabela VI.35).

Tabela VI.35

Zamiany mieszkań komunalnych przeprowadzone przez Bank Zamian w latach 1997 - 2001

.	.	1997	1998	1999	2000	2001
1	Liczba nieodpłatnie zgromadzonych ofert wszystkich typów mieszkań zgłoszonych do zamiany	287	233	207	297	212

	w Banku Zamian					
2	Liczba przeprowadzonych zamian mieszkań w ramach działalności Banku Zamian	287	233	207	183	132
4	Liczba rodzin ubiegających się o większy, mniejszy lub równorzędny lokal komunalny w zamian za obecnie zajmowany lokal komunalny	184	184	297	346	212
5	Liczba rodzin, które otrzymały większy, mniejszy lub równorzędny lokal komunalny w zamian za obecnie zajmowany lokal komunalny	20	27	10	5	9
6	Liczba rodzin ubiegających się o zamianę lokalu komunalnego o dużej strukturze na dwa mniejsze.	40	56	69	84	24
7	Liczba rodzin, które zamieniły lokal komunalny o dużej strukturze na dwa mniejsze	7	7	4	5	3
8	Liczba przyznanych odrębnych lokali w zamian za lokal niesamodzielny w mieszkaniu wspólnym, opróżnionym w pozostałej części	1	5	2	0	0

źródło: Wydział Architektury Geodezji i Budownictwa.

Ponadto wnioskujący o lokal zamienny posiadający trudną sytuację mieszkaniową i osiągający wyższy dochód od uprawniającego do ubiegania się o wynajem z mieszkaniowego zasobu gminy, mogą ubiegać się o wynajem lokali z zasobów TBS-ów, będących w dyspozycji Gminy z racji jej finansowego współudziału przy ich budowie (tabela VI.36).

Rodziny w trudnej sytuacji mieszkaniowej mogły również ubiegać się o udostępnienie do adaptacji na mieszkania wolnych powierzchni o funkcji niemieszkalnej (np. strychy, pralnie) w budynkach stanowiących własność i współwłasność Miasta (tabela VI.36).

Tabela VI.36

.	.	1997	1998	1999	2000	2001
1	Liczba gospodarstw domowych ubiegających się o mieszkanie z zasobów Towarzystw Budownictwa Społecznego wybudowanych przy współudziale finansowym Miasta .	235	793	454	350	251
2	Liczba gospodarstw domowych, które otrzymały mieszkanie z zasobów Towarzystw Budownictwa Społecznego wybudowanych przy współudziale finansowym Miasta	0	20	97	109	67
3	Liczba wniosków o adaptację komunalnych wolnych powierzchni o funkcji	55	52	58	51	37

	niemieszkalnej (za środki wnioskującego)					
4	Liczba przeprowadzonych adaptacji komunalnych wolnych powierzchni o funkcji niemieszkalnej na mieszkania. (za środki wnioskującego)	20	12	16	15	15

źródło: Wydział Architektury Geodezji i Budownictwa.

Dodatki mieszkaniowe

W Krakowie w 2001 r. dofinansowanie kosztów utrzymania mieszkań odbywało się poprzez dodatki mieszkaniowe zgodnie z ustawą z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych oraz zasiłki celowe na dofinansowanie opłat mieszkaniowych przyznawane w ramach "Lokalnego programu pomocy społecznej w postaci dofinansowania do opłat mieszkaniowych". Szacuje się, że z dofinansowania kosztów utrzymania mieszkań w Krakowie skorzystało ok. 10% gospodarstw domowych.

Dodatki mieszkaniowe były wypłacane, gospodarstwom, które nie były w stanie pokrywać kosztów swojego utrzymania. Miały one na celu zmniejszenie stałych wydatków rodzin i zaległości czynszowych; były również instrumentem urealnienia czynszów. Ich skuteczność zależy od ilości rodzin objętych tą pomocą (co uzależnione jest od przyjętej wysokości maksymalnego dochodu na członka rodziny uprawniającego do otrzymania dodatku) oraz od jej wielkości w stosunku do wysokości rzeczywistych wydatków mieszkaniowych. Dodatki mieszkaniowe obejmowały, zgodnie z ww. ustawą wyłącznie mieszkania z regulowanym czynszem, co w znacznym stopniu ograniczało krąg beneficjentów tego środka pomocy mieszkaniowej. Przeciętnie wartość dodatku mieszkaniowego przyznana gospodarstwu domowemu w 2001 r. wynosiła 994 zł tj. o 25% więcej w porównaniu z rokiem poprzednim. Wielkość dodatków mieszkaniowych oraz liczbę ich beneficjentów zawiera tabela VI.37.

Ze względu na silne zawężenie uprawnionych do dodatków mieszkaniowych, w 1999 r. w Krakowie został uruchomiony "Pilotażowy program pomocy społecznej w postaci dofinansowania do opłat mieszkaniowych". W 2000 r. program ten przekształcił się w "Lokalny program pomocy społecznej w postaci dofinansowania do opłat mieszkaniowych". Jest on przeznaczony dla rodzin, które nie spełniając kryteriów uprawniających je do dodatków mieszkaniowych określonych w ustawie o pomocy społecznej, znajdują się w trudnej sytuacji materialnej - m. in. dochód na osobę nie może przekraczać 200% kryterium dochodowego określonego w art. 4 ust. 1 ustawy o pomocy społecznej.

W ramach programu, zasiłek celowy na dofinansowanie opłat mieszkaniowych wynosił od 85% do 50% wydatków mieszkaniowych, jednak nie mógł przekroczyć 200 - 400 zł/mies. W 2001 r. zapomogi otrzymało 3,5 razy więcej rodzin niż w pierwszym roku uruchomienia programu, a na realizację programu wydano 2,15 mln zł (tabela VI.37). Zasiłek przyznawany był na okres 6 miesięcy. Wysokość przeciętnego zasiłku z tego tytułu wynosiła 265 zł/mies. - aż o 87% więcej niż w roku poprzednim.

Tabela VI.37

Wielkość dodatków i zasiłków mieszkaniowych oraz liczba ich beneficjentów w latach 1997 - 2001

.	1997	1998	1999	2000	2001
Liczba rodzin, które otrzymały	16 740	19 304	20	23	25

dodatki mieszkaniowe na podstawie ustawy z dnia 2 lipca 1994 roku o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych			006	395	711
Suma dodatków mieszkaniowych przyznanych na podstawie ww. ustawy (w tys. zł)	8 167	11 136	13 965	18 588	25 546
w tym suma środków z dotacji celowej budżetu państwa na dofinansowanie dodatków przekazanej przez Wojewodę Małopolskiego (w tys. zł)	2 832	3 832	3 431	5 969	5 814
Liczba osób, które otrzymały zapomogi w ramach programu osłonowego w formie zasiłku mieszkaniowego	Lokalny program pomocy społecznej w postaci dofinansowania do opłat mieszkaniowych, zaczął obowiązywać w kwietniu 1999 r.		387	1 095	1 354
Suma środków przekazanych na zapomogi w ramach programu osłonowego w formie zasiłku mieszkaniowego (w tys. zł)			274	931	2 150

źródło: Opracowanie własne na podst. danych Wydziału Spraw Społecznych i MOPS w Krakowie

Prywatyzacja zasobu mieszkaniowego.

W Krakowie prowadzi się politykę zbywania lokali mieszkalnych stanowiących własność Miasta w celu:

- zracjonalizowania gospodarki zasobami mieszkaniowymi gminy,
- szerokiej prywatyzacji zasobów mieszkaniowych,
- pozyskiwania środków na rzecz mieszkalnictwa.

W związku z tym w 2001 r. Miasto stosowało politykę sprzyjającą prywatyzacji mieszkań komunalnych:

- dla lokali położonych poza obrębem Plant i nie wpisanych do rejestru zabytków:
 - przy sprzedaży mieszkań dotychczasowym najemcom stosowano bonifikatę w wysokości 90% wartości rynkowej lokalu,
 - przy sprzedaży lokali mieszkalnych wyremontowanych od 1995 r za środki komunalne stosowano bonifikatę w wysokości 80% wartości rynkowej lokalu,
- dla lokali znajdujących się w obrębie Plant oraz wpisanych do rejestru zabytków przy sprzedaży udzielano od 25 - 45% bonifikaty

Nie sprzedawano tylko lokali:

- użytkowych, z których przychody przeznaczane są na finansowanie gospodarki mieszkaniowej,
- mieszkalnych:
 - w budynkach przeznaczonych do remontu lub wyburzenia, - w budynkach, których przewiduje się zmianę przeznaczenia,
 - w budynkach wybudowanych, nabytych, zmodernizowanych lub wyremontowanych za środki Miasta od 1990 r.,
 - wynajmowanych za czynsz socjalny,
 - wynajętych za czynsz wolny,
 - przeznaczonych na pracownie twórcze,
 - w budynkach przeznaczonych do realizacji zadań użyteczności publicznej,
 - zakupionych za środki Miasta Krakowa od 1990 r.

Bonifikata podlegała zwrotowi w sytuacji gdy lokal nabyty od Miasta został przed upływem 5 lat wykorzystany w innym celu niż mieszkalny.

Miasto mogło odmówić sprzedaży lokali mieszkalnych położonych w budynkach będących w całości jego własnością w celu ochrony zasobu niezbędnego do wykonywania zadań własnych.

Miasto od 2001 r. zaczęło zbywać w trybie bezprzetargowym części komunalnych nieruchomości budynkowych niezbędnych do poprawienia zagospodarowania przyległych lokali mieszkalnych stanowiących odrębną własność. W 2001 r. sprzedano 2 503 mieszkań komunalnych (26% więcej niż w 2000 r.), co stanowiło 7% wszystkich mieszkań komunalnych. Przeciętnie za sprzedaż mieszkania w 2000 r. uzyskiwano 13,6 tys. zł (wg poziomu cen z 2001 r.), podczas gdy w 2001 r. - 11,0 tys. zł (tabela VI.38).

Tabela VI.38

Prywatyzacja zasobu mieszkaniowego w latach 1997-2001.

.	1997	1998	1999	2000	2001
Liczba mieszkań sprywatyzowanych z zasobu mieszkaniowego Krakowa	2 955	1 801	2 228	1990	2 503
Przychody ze sprzedaży mieszkań wg poziomu cen z 2001 r. (w mln zł)	43,02	32,74	46,09	27,00	27,48

źródło: Opracowanie własne na podst. danych Wydziału Skarbu Miasta

Polityka pozyskiwania mieszkań przez Miasto

W 2001 r. Miasto pozyskało do swojego zasobu 253 nowych mieszkań komunalnych (tabela VI.39). Pozyskiwanie nowych mieszkań następowało:

- w drodze kupna;

- poprzez remonty pustostanów (za środki Miasta);
- poprzez adaptację przez najemców na cele mieszkalne pomieszczeń wspólnego użytku o funkcji niemieszkalnej w budynkach stanowiących własność i współwłasność Miasta;
- poprzez współfinansowanie budowy mieszkań w TBS-ach (najwięcej pozyskanych mieszkań).

Od 2000 r. Miasto zrezygnowało z budowy mieszkań komunalnych własnymi siłami.

Na pozyskanie mieszkań Miasto wydało kwotę 18,8 mln zł (tabela VI.14) tj. 68% przychodów ze sprzedaży mieszkań (tabela VI.38).

W 1996 r. rozpoczęto realizację mieszkań w ramach systemu Towarzystw Budownictwa Społecznego. W 2001 r. Miasto było udziałowcem w trzech z osiemnastu istniejących w Krakowie towarzystw. W tymże roku Miasto zrezygnowało z preferencyjnych zasad oddawania w wieczyste użytkowanie gruntów komunalnych TBS-om, oraz przyjęło zasadę, że środki przeznaczone na partycypację w kosztach budowy mieszkań przez TBS-y będą kierowane w trybie zamówień publicznych (w 2000 r. w drodze konkursu ofert), jeżeli efekty budowy zostaną uzyskane w roku bieżącym. Na partycypację przeznaczono 10 mln zł tj. 3-razy więcej niż w roku poprzednim (tabela VI.14). Główną zaletą TBS-ów, z punktu widzenia Miasta, jest możliwość prowadzenia polityki czynszowej - zgodnie z ustawą, wysokość czynszów w TBS-ach musi być zatwierdzona przez Radę Miasta (ich wysokość powinna pozwolić na pokrycie kosztów eksploatacji, remontów i spłatę kredytu zaciągniętego na budowę w Krajowym Funduszu Mieszkaniowym oraz nie może przekraczać 4% wartości odtworzeniowej lokalu za rok) (tabela VI.29).

Tabela VI.39

Mieszkania pozyskane przez Miasto w latach 1997 - 2001

.	1997	1998	1999	2000	2001
Liczba pozyskanych przez miasto nowych mieszkań	146	76	247	248	253
Liczba mieszkań wybudowanych przez Miasto	87	19	33	0	0
Ogólna powierzchnia mieszkań wybudowanych przez Miasto (w tys. m kw.)	3,6	1,0	2,2	0	0
Liczba mieszkań pozyskanych w drodze kupna od inwestorów budownictwa wielorodzinnego (bez uwzględnienia TBS-ów)	39	25	4	33	30
Ogólna powierzchnia pozyskanych mieszkań w drodze kupna (bez uwzględnienia TBS-ów) (w tys. m kw.)	-	1,3	0,2	1,6	1,9
Liczba mieszkań socjalnych pozyskanych poprzez remonty	-	-	97	91	89

pustostanów (za środki Miasta)					
Liczba zaadaptowanych na mieszkania komunalne wolnych powierzchni o funkcji niemieszkalnej	20	12	16	15	15
Liczba pozyskanych mieszkań komunalnych w TBS-ach	0	20	97	109	119

źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Wydziału Architektury Geodezji i Budownictwa. oraz Wydziału Skarbu

Miasto planuje w latach 2002 - 2003 pozyskać ponad 546 mieszkań od TBS-ów (tabela VI.40).

Tabela VI.40

Planowane pozyskanie mieszkań komunalnych w budynkach TBS w latach 2002 - 2003

.	2002	2003
Liczba pozyskanych mieszkań komunalnych w budynkach TBS	308	238

źródło: Opracowanie własne na podst. danych Wydziału Architektury Geodezji i Budownictwa

Polityka tworzenia warunków rozwoju i finansowania budownictwa mieszkaniowego

Dla poprawy infrastruktury technicznej w obszarach, w których była ona dotychczas niepełna realizowany był w 2001 r. program "Lokalnych Inicjatyw Inwestycyjnych" (LII), na który wydatkowano 9,6 mln zł tj. o 37% mniej niż w roku poprzednim (tabela VI.14.). w 2001 r. zrezygnowano z dofinansowywania kosztów infrastruktury w ramach programu "Przygotowanie terenów pod budownictwo mieszkaniowe".

W latach 1996 - 2001 Miasto w celu zaktywizowania rynku nieruchomości i zwiększenia dostępności mieszkań współpracowało ze spółdzielniami mieszkaniowymi m.in. poprzez:

- udostępnianie terenów miejskich przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w drodze ustawy o zamówieniach publicznych (tabela VI.41);
- finansowanie uzbrojenia ogólnomiejskiego obsługującego także tereny spółdzielni;
- kupno gotowych mieszkań spółdzielczych;
- budowę mieszkań przez spółdzielnie na rzecz Miasta, po przyjęciu go w poczet członków,
- pomoc Miasta, na rzecz spółdzielni w realizacji wyroków eksmisyjnych (Na podstawie specjalnych porozumień Miasto zapewnia lokal socjalny ze swojego zasobu eksmitowanym z mieszkania spółdzielczego, w zamian zyskując możliwość skierowania do zwolnionego lokalu osób zakwalifikowanych do otrzymania lokalu komunalnego);
- wspólną realizację budownictwa w formie TBS-ów.

Tabela VI.41

Powierzchnia sprzedanych, oddanych w użytkowanie wieczyste i pozyskanych przez Miasto Kraków terenów mieszkaniowych w latach 1997 - 2001

.	1997	1998	1999	2000	2001
Powierzchnia sprzedanych gminnych terenów mieszkaniowych (w ha) ogółem,	7,02	3,28	1,87	1,47	3,49
a) spółdzielniom mieszkaniowym,	0,77	0,68	0,00	0,00	0,30
b) TBS,	0,00	0,00	1,01	0,00	0,00
c) innym osobom prawnym,	1,61	0,26	0,47	0,12	0,24
d) osobom fizycznym	4,64	2,33	0,39	1,34	2,95
Powierzchnia gminnych terenów mieszkaniowych oddanych w użytkowanie wieczyste (w ha): ogółem,	13,28	1,73	5,49	7,22	11,711
a) spółdzielniom mieszkaniowym,	8,12	0,76	5,03	2,81	0,22
b) TBS,	0,00	0,00	0,30	2,12	0,00
c) innym osobom prawnym,	1,20	0,61	0,00	1,78	1,04
e) osobom fizycznym	3,96	0,36	0,16	0,51	0,45
Powierzchnia pozyskanych (zakup, pierwokup oraz przejęcie zakładowych budynków mieszkalnych) przez Gminę terenów mieszkaniowych (w ha)	2,88	2,26	0,59	1,05	0,49
Wydatki na wykup terenów budowlanych (tys. zł)	779,66	1 009,79	399,49	116,12	66,49

źródło: Opracowanie własne na podst. danych Wydziału Skarbu Miasta

W 2001 r. w ramach zadania pn. "Partycypacja Gminy w kosztach budowy mieszkań przez TBS" przekazano środki w wysokości 10,0 mln zł (w 2000 r. 3,1 mln zł) czterem wybranym TBS-om.

Tabela VI.42

Liczba TBS-ów na terenie Krakowa w tym liczba TBS-ów które otrzymały dofinansowanie z Miasta i otrzymały grunty komunalne do 2001 r.

.	1997	1998	1999	2000	2001
Liczba TBS-ów na terenie Krakowa	4	5	8	14	18
w tym z udziałem Miasta	3	3	3	3	3
Liczba TBS-ów które otrzymały dofinansowanie z Miasta w ramach zadania pn. "Partycypacja Gminy w kosztach budowy mieszkań przez TBS"	3	3	4	5	4
Liczba TBS-ów które otrzymały grunty komunalne	0	1	1	5	0

źródło: Opracowanie własne na podst. danych Wydziału Architektury Geodezji i Budownictwa